

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0757-2020/SBN-DGPE-SDDI

VISTO: 25 de noviembre del 2020

El expediente N° 550-2019/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA MILAGRITOS**, representada por su presidente Paulino Baños Ramírez, mediante la cual peticiona la **VENTA DIRECTA** de un área de 994,26 m², ubicada en la Avenida Turquesas, distrito de Marcona, provincia de Nasca, departamento de Ica, la cual se encuentra inscrita a favor del Estado en la partida registral N° 02003246 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Nasca – Zona Registral N° IX – Sede Ica, con CUS N° 20047, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que, en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010, la Sub Dirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 29 de mayo de 2019 (S.I. N° 17493-2019), la Asociación de Vivienda Milagritos, representada por su presidente Paulino Baños Ramírez (en adelante “la administrada”), peticiona la venta directa de “el predio” (fojas 1). Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **1)** copia simple de documento nacional de identidad de su representante (fojas 3); **2)** partida registral N° 11000136 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Nasca (fojas 4); **3)** copia certificada del acta de inspección judicial emitida por el Juez de Paz Letrado Marcona el 5 marzo de 2001 (fojas 5); **4)** copia certificada de la audiencia de actuación absolutoria de posiciones y exhibición de documentos emitida por el Juzgado de Paz Letrado Marcona el 29 de marzo de 2001 (fojas 6); **5)** copia certificada del acta de ampliación de inspección judicial emitida por el Juzgado de Paz Letrado Marcona el 27 de abril de 2001 (fojas 13); **6)** copia simple de la partida registral N° 02003246 emitida por la Oficina Registral de Nasca (fojas 20); **7)** copia certificada del acta de la asamblea general extraordinaria de 6 de mayo de 2019 (fojas 28); **8)** copia simple del oficio N° 6928-2001/SBN-JAD emitido por la SBN el 20 de diciembre de 2001 (fojas 30); **9)** copia certificada de la

Resolución de Alcaldía emitido por la Municipalidad Provincial de Nazca el 24 de abril del 2006 (fojas 31); **10**) informe N° 1206-2016/SBN-DGPE-SDS de 4 de agosto de 2016 (fojas 34); **11**) certificado de zonificación emitida por la Municipalidad Distrital de Marcona el 30 octubre de 2017 (fojas 36); **12**) plano perimétrico - ubicación suscrito por el ingeniero civil Wilder Aybar Herencia (fojas 37); **13**) memoria descriptiva (fojas 39); y, **14**) relación de socios de la asociación de vivienda milagritos (fojas 50).

4. Que, el procedimiento de venta directa se encuentra regulado en el artículo 74° de “el Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto, de manera excepcional, de compraventa directa; encontrándose, los supuestos para su procedencia previstos en el artículo 77° de “el Reglamento” y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada “Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad”, aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante, “la Directiva N° 006-2014/SBN”).

5. Que, el numeral 6.1) en concordancia con el 6.3) de la “Directiva N.° 006-2014/SBN” establece que la calificación de la solicitud (evaluación formal de la solicitud) constituye una de las etapas del presente procedimiento administrativo, la cual no es un acto discrecional de esta Subdirección, sino una obligación imperativa que emana de una norma de orden público. Dicha disposición legal señala que recibida la solicitud, la entidad pública, a través de la unidad operativa encargada de sustentar el trámite, procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complemente la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud.

6. Que, en ese sentido, el numeral 140.1) del artículo 140° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, que sistematiza la Ley N° 27444 y el Decreto Legislativo N° 1272 (en adelante “TUO de la LPAG”), dispone que: “Los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, y obligan por igual a la administración y a los administrados...”, por su parte, el numeral 145.1) del artículo 145° de la mencionada ley dispone que: “Los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario”.

7. Que, por su parte, el artículo 32° de “el Reglamento” prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración; siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad; en concordancia con ello, el numeral 5.2) de “la Directiva N° 006-2014/SBN” prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.

8. Que, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer orden, la titularidad del predio materia de venta, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento”, la “Directiva 006-2014/SBN” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

9. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 855-2019/SBN-DGPE-SDDI del 26 de julio de 2019 (fojas 52) determinando respecto de “el predio”, entre otros, que: **i**) para determinar la titularidad de “el predio” se sugiere contar con el Certificado de Búsqueda Catastral actualizado por la entidad competente, es decir, la Oficina Registral de Nazca a fin de desvirtuar superposición con las partidas N° 11014820 y 02003328; **ii**) cuenta con zonificación R-3 Residencial (vivienda) Densidad Media, ello de acuerdo al Plano de Actualización del Plan de Desarrollo Urbano

de la Ciudad de San Juan de Marcona 2006-2016, aprobado por la Ordenanza Municipal N° 0021-2006-MPM de fecha 13.12.2006 actualizado por la Ordenanza Municipal N° 0006-2007-A/MPN de 5 de marzo de 2007, por lo que el uso vivienda es compatible con la zonificación RDM; y **iii)** de las imágenes de satélite se concluye que “el predio” tiene ocupación parcial desde el año 2003, no se tienen imágenes de los años 2009 o 2010, sin embargo, la última imagen del 2015 se observa que continúa la ocupación con construcciones de material noble y con uso de viviendas, información que se sustenta en la Ficha N° 1463-2016/SBN-DGPE-SDS de 20 de junio de 2016.

10. Que, a fin de descartar posibles superposiciones con propiedad de terceros, esta Subdirección solicitó a la Zona Registral N° XI – Sede Ica emita certificado de búsqueda catastral de “el predio” (fojas 54) y mediante publicidad N° 8134826 de 9 de diciembre de 2019, la Zona Registral Sede Ica emite el certificado de búsqueda catastral, en donde indica que “el predio” se encuentra en el ámbito de mayor extensión inscrito en la partida registral N° 02003246, no haciendo referencia a otras superposiciones registrales.

11. Que, en virtud de los certificados de búsqueda catastral remitidos por SUNARP, se procedió a elaborar el Informe preliminar N° 109-2020/SBN-DGPE-SDDI del 28 de enero de 2020 (fojas 60), según el cual concluyó respecto de “el predio” que se encuentra inscrito a favor del Estado representado por la SBN en la partida registral N° 02003246 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Nasca, con CUS N° 20047 (fojas 63).

12. Que, mediante el Oficio N° 544-2020/SBN-DGPE-SDDI el 17 de febrero de 2020 (fojas 66), se solicita a “el COFOPRI” nos informe si sobre “el predio” se tiene planeado ejecutar algún programa de formalización en el marco del Decreto Legislativo N° 1202. En atención a lo solicitado, la mencionada entidad, indica que no tiene planeado ejecutar algún programa de formalización sobre “el predio”.

13. Que, es preciso indicar que esta Subdirección evaluó formalmente los documentos glosados en el tercer considerando de la presente resolución mediante los cuales “la administrada” pretende acreditar el ejercicio de su posesión, advirtiéndose lo siguiente:

- Copia legalizada del acta de inspección judicial, copia legalizada de audiencia de actuación de Absolución de Posesiones y Exhibición de Documentos, copia legalizada de Acta de Ampliación de Inspección Judicial emitidas por el Juzgado de Paz Letrado de Marcona el 5 de marzo de 2001, 29 de marzo de 2001 y 27 de abril de 2001 respectivamente, si bien han sido emitidas con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, estos documentos no indican área o mayor información técnica que permita establecer la ubicación y determinar la correspondencia con “el predio”.

14. Que, en virtud de lo expuesto en el considerando anterior, mediante Oficio N° 2749-2017/SBN-DGPE-SDDI de 6 de setiembre de 2020 (en adelante “el Oficio”) (fojas 68), se requiere a “la administrada” lo siguiente: **i)** indicar la causal a la que se acoge su pedido de venta; y, **ii)** presente documentación que acredite la antigüedad de la posesión la cual debe guardar correspondencia con “el predio”; otorgándosele un plazo de quince (15) días hábiles, más el término de la distancia (1 día hábil), computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente de conformidad con lo señalado en el numeral 6.3 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del D.S. N° 004-2019-JUS – “Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General” (en adelante “T.U.O. de la Ley N° 27444”).

15. Que, “el Oficio” fue notificado el 28 de setiembre de 2020 (fojas 71), en la dirección señalada en el escrito detallado en el tercer considerando de la presente resolución, de conformidad con el artículo 21.1° del D.S. N° 004-2019¹, que aprueba el “TUO de la Ley N° 27444”, Ley del Procedimiento Administrativo General, razón por la cual “la administrada” se encuentra debidamente notificada, siendo

¹ Artículo 21.- Régimen de la Notificación Personal

21.1 La notificación personal se hará en el domicilio que conste en el expediente, o en el último domicilio que la persona a quien deba notificar haya señalado ante el órgano administrativo en otro procedimiento análogo en la propia entidad dentro del último año.

que, el plazo de 15 días hábiles más el término de la distancia de un (1) día hábil para cumplir con lo requerido **venció el 20 de octubre de 2020.**

16. Que, mediante escrito presentado el 14 de octubre de 2020 (S.I. N° 16893-2020) (fojas 73), dentro del plazo establecido para subsanar, “la administrada” adjunta documentación con la cual pretende subsanar las observaciones realizadas a su solicitud de venta directa contenidas en “el Oficio”.

17. Que, en virtud de la normativa glosada en la presente resolución, corresponde determinar a esta Subdirección si “la administrada” ha cumplido con subsanar la observación efectuada a su solicitud de venta directa, conforme se detalla a continuación:

Respecto a indicar la causal a la que se acoge su pedido de venta:

- La administrada precisa que se encausa el procedimiento en virtud de la causal “c” del artículo 77° ya que indica que ejerce posesión de la totalidad del área desde el año 2001.

En tal sentido se concluye que “la administrada” ha cumplido con subsanar la primera observación advertida.

Respecto a presentar nuevos medios probatorios de posesión expedidos con anterioridad al 25 de noviembre de 2010 que correspondan a “el predio”:

- La copia simple del oficio N° 3314-COFOPRI /ICA emitido por COFOPRI el 26 de diciembre de 2001(fojas 75), la copia simple del Oficio N° 6928-2001/SBN-JAD emitido por la Jefatura de Adjudicaciones de la Superintendencia de Bienes Nacionales (fojas 76), la copia simple del Oficio N° 7319-2005/SBN-GO-JSIBIE emitido por la Superintendencia de Bienes Nacionales (fojas 78), la copia simple de la Resolución de Alcaldía N° 139.2006.MDM emitido por la Municipalidad Distrital de Marcona el 8 de marzo de 2006 (fojas 79); y, la copia simple de la Resolución de Alcaldía emitido por la Municipalidad Provincial de Nasca el 24 de abril de 2006 (fojas 80); dichos documentos han sido emitidos por entidades públicas en atención a solicitudes presentadas por “la administrada”; sin embargo no cuentan con datos técnicos exactos que permitan determinar si la ubicación corresponde con “el predio”; por lo que no acreditan formalmente la posesión alegada por “la administrada” respecto de “el predio” de conformidad con el numeral 6.2 del artículo VI de “la Directiva N° 006-2014/SBN”.
- Las copias simples de los certificados domiciliarios emitido por la PNP el 3 de marzo de 2003 a favor de Ana Meléndez de la Cruz, Paulino Baños Ramírez, Mary Mondragón Berrocal y Carmen Baños Ignacio, si bien han sido emitidos con anterioridad al 25 de noviembre de 2010; no contienen información que permita determinar su correspondencia con “el predio” ya que indica la ubicación de manera generalizada.
- Las copias simples de las constancias de posesión emitida por la Municipalidad Provincial de Nasca el 6 de diciembre de 2006 a favor de Doris Aquino Molina y Noelina Zavaleta de Guillen (fojas 81 y 82); no cuenta con datos técnicos exactos que permitan determinar que corresponda con “el predio” (área y colindancia), en la medida que sólo indica como denominación lote N° 15 y lote N° 07.

De lo expuesto se concluye que, con la documentación adjuntada, por “la administrada” no ha acreditado formalmente el ejercicio de su posesión con anterioridad al 25 de noviembre de 2010, en consecuencia, no cumple con subsanar la segunda observación.

18. Que, atención a lo expuesto, ha quedado demostrado en autos que “la administrada” solo cumplió con subsanar una de las dos observaciones formuladas, correspondiendo, por tanto, ejecutar el apercibimiento contenido en “el Oficio”, debiéndose declarar inadmisibles su pedido de venta directa y disponerse el archivo definitivo del presente procedimiento, una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

19. Que, por otro lado, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la presente Resolución, a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el literal j) del artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, Resolución N° 014-2017/SBN-SG del 6 de febrero de 2017, el Informe de Brigada N° 887-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2020 y el Informe Técnico Legal N° 877-2020/SBN-DGPE-SDDI del 25 de noviembre de 2020.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **VENTA DIRECTA** presentada por el **ASOCIACIÓN DE VIVIENDA MILAGRITOS**, representada por su presidente Paulino Baños Ramírez, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR a la Subdirección de Supervisión, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I. N° 20.1.1.4

VISADO POR:

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

FIRMADO POR:

SUBDIRECTORA DE DESARROLLO INMOBILIARIO